

MIÐBÆJARKJARNI ÞORLÁKSHAFNAR

Breyting á gildandi deiliskipulagi

GREINARGERÐ

15. Júní 2020



ÖLFUS

TRÍPÓLÍ ARKITEKTAR

EFNISYFIRLIT

1	ALMENNAR UPPLÝSINGAR.....	3
1.1.	SKIPULAGSGÖGN.....	5
1.2	AFMÖRKUN OG AÐSTÆÐUR.....	5
1.3	UMHVERFISÁHRIF	5
1.4	MINJAR.....	5
1.5.	JARÐFRÆÐILEGAR AÐSTÆÐUR.....	5
1.6	MARKMIÐ DEILISKIPULAGSINS.....	6
1.7	VEITUR OG LAGNIR.....	7
1.8	GATNAKERFI.....	7
1.9	OPIN SVÆÐI OG STÍGAR.....	8
1.10	HÚSAGERÐIR.....	8
1.11	FJÖLDI ÍBÚÐA/STÆRÐIR.....	8
1.12	YFIRBRAGÐ BYGGÐAR.....	9
2	ALMENNIR SKIPULAGSSKILMÁLAR.....	10
2.1	HÖNNUN OG UPPDRÆTTIR.....	10
2.2	MÆLI- OG HÆÐARBLÖÐ.....	10
2.3	BYGGINGARREITIR.....	10
2.4	SMÁHÝSI Á LÓÐ.....	11
2.5	HÆÐ HÚSA/PAKFORM.....	11
2.6	BÍLASTÆÐI.....	11
2.7	HLEÐSLA FYRIR RAFBÍLA.....	11
2.8	EFNIS- OG LITAVAL.....	11
2.9	SORPGEYMSLUR.....	12
2.10	FRÁGANGUR LÓÐA / GIRÐINGAR / GRÓÐUR.....	12
2.11	VERKHRÆÐI.....	12
2.12	SKILMÁLATÖFLUR.....	13
3	SKIPULAGSUPPDRÁTTUR, SKÝRINGARMYND OG SKUGGAVARP.....	14
3.1	SKIPULAGSUPPDRÁTTUR.....	14
3.2	SNEIÐINGAR.....	14
3.3	SKÝRINGARMYND.....	15
3.4	SKUGGAVARP.....	16
4	UMHVERFISSKÝRSLA.....	17
4.1	YFIRLIT YFIR VÆGI UMHVERFISÁHRIFA.....	17
4.2	UMHVERFISMAT VALKOSTA.....	18

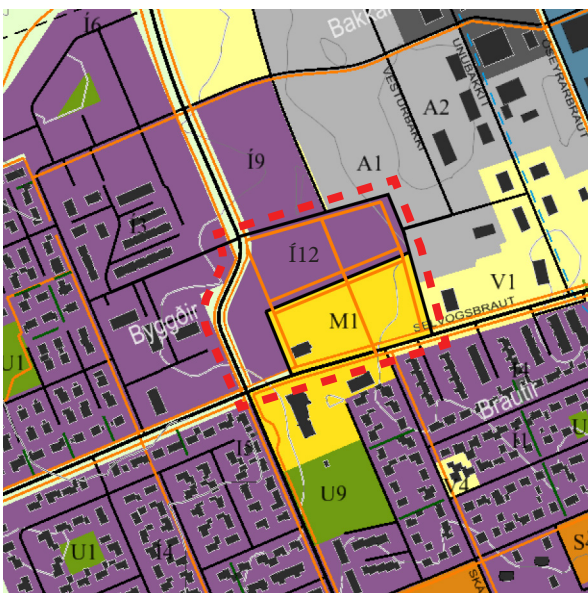
1 ALMENNAR UPPLÝSINGAR

Í gildi er deiliskipulag „Miðbæjarkjarni Þorlákshöfn“, samþykkt í bæjarstjórn 27. mars 2008 og með auglýsingu um gildistöku birt í B-deild Stjórnartíðinda 10.10.2008. Í gildandi deiliskipulagi er m.a. gert ráð fyrir tveggja hæða verslunarkjarna norðan og austan við heilsugæslu og þremur þriggja til fjögurra hæða fjölbýlishúsum næst Ölfusbraut. Sunnan Selvogsbrautar er ráðhús og verslunarkjarni auk almenningsgarðs sunnan ráðhúss.

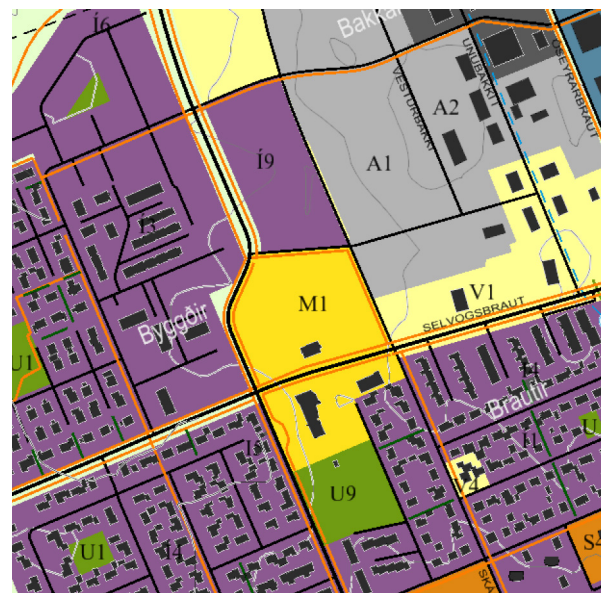
Svæðið norðan Selvogsbrautar er enn óbyggt að frátöldu heilsugæsluhúsi. Tillagan gerir ráð fyrir að hætt verði við uppbyggingu verslunarkjarna á reitnum og þess í stað er gert ráð fyrir uppbyggingu í formi eins til þriggja hæða íbúðarhúsnæðis nyrst á reitnum, þriggja hæða fjölbýlishúsum vestast á reitnum og eins til þriggja hæða verslunar-, þjónustu og menningarhúsum meðfram Selvogsbraut. Sunnan Selvogsbrautar er ekki gert ráð fyrir nýrri uppbyggingu í tengslum við þessa deiliskipulagsbreytingu.

Samhliða deiliskipulagsbreytingu þessari er gerð breyting á Aðalskipulagi Ölfuss 2010-2022 þar sem m.a. eru gerðar breytingar á landnotkunarflokkum. Afmörkun núverandi *Miðsvæðis (M1)* norðan Selvogsbrautar er breytt með þeim hætti að svæðið minnkar nyrst og vestast en stækkar þess í stað til austurs á kostnað *Athafnasvæðis (A1)* og *Verslunar- og þjónustusvæðis (V1)*. Nýtt *Íbúðasvæði (Í12)* er skilgreint á milli *Í9* og *M1* og minnkar *Í9* lítillega við það. *Athafnasvæði (A1)* minnkar sömuleiðis lítillega á kostnað hins nýja *Íbúðasvæðis (Í12)*.

Deiliskipulagsbreyting þessi byggir að tölurverðu leyti á drögum að rammaskipulagi sem Kanon Arkitektar gerðu fyrir sveitarfélagið árið 2019.



Breytt Aðalskipulag Ölfuss 2010-2022 í mkv. 1:10.000



Gildandi Aðalskipulag Ölfuss 2010-2022 í mkv. 1:10.000

Tillaga að breyttu aðalskipulagi

1.1 SKIPULAGSGÖGN

Deiliskipulagið er sett fram á einum uppdrætti dagsettur 15.06.2020 með skipulagskortum og þrem skilmálasniðum auk þessarar greinargerðar með skýringarmyndum og skilmálatöflu.

1.2 AFMÖRKUN OG AÐSTÆÐUR

Deiliskipulagsreiturinn stækkar úr 6,5 ha í 7,7 ha að stærð og afmarkast af Ölfusbraut í vestri, Selvogsbraut í suðri, nýrri götu (A-gata) við lóðamörk Selvogsbrautar 12 í austri og fyrirhugaðri götu (C-götu) í norðri. Reiturinn er við aðalaðkomu bæjarins, sem er um Ölfusbraut og nær auk þess yfir aðal verslunar- og þjónustugötu bæjarins, sem er Selvogsbraut.

Norðan Selvogsbrautar er nú aðeins ein bygging innan reitsins, Heilsugæslustöð á vegum Heilbrigðisstofnun Suðurlands, Selvogsbraut 24. Húsið er í dag 347,5m² á 1.789m² lóð en gert er ráð fyrir að lóð hússins muni minnka og aukið byggingarmagn heimilað. Ekki er gert ráð fyrir neinum breytingum á mannvirkjum sunnan Selvogsbrautar, en þar er Ráðhús sveitarfélagsins sem auk bæjarskrifstofa hýsir bókasafn, banka, pósthús, byggðasafn, félagsmiðstöð og veislusali. Austan við Ráðhúsið má einnig finna verslunarkjarna með fimm verslunar- og þjónusturýmum, þar sem finna má apótek, vínbúð, kaffihús, hárgreiðslustofu og veitingahús.

1.3 UMHVERFISÁHRIF

Aðalskipulagsbreytingin fellur undir lög nr. 105/2006 um umhverfismat áætlana.

Í umhverfisskýrslu eru áhrif skipulagsáætlunarinnar á ákveðna umhverfisþætti metin og ákveðin viðmið höfð til hliðsjónar því mati. Viðmiðin eru lög og reglugerðir, stefnuskjöl og markmið sveitafélagsins og einnig opinber stefnumál og alþjóðlegar skuldbindingar.

1.4 MINJAR

Samkvæmt niðurstöðum fornleifaúttektar frá 2019 á vegum Fornleifastofnunar Íslands eru fornleifar skráðar á tveim stöðum á deiliskipulagssvæðinu. Annars vegar ungur kálgarður, sem merktur er inn á deiliskipulagsuppdráttinn. Hins vegar heimild um leið sem lá frá Nesi og sameinaðist Porlákshafnarvegi samkvæmt herforingaráðskorti frá 1909. Skrásetjari Fornleifastofnunar fann þó engin ummerki um leiðina á vettvangi.

Ef fram koma áður óþekktar fornleifar á framkvæmdartíma, sbr. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012, verður þegar haft samband við Minjastofnun Íslands og framkvæmd stöðvuð uns fengin er ákvörðun Minjastofnunar um hvort halda megi áfram og með hvaða skilmálum.

1.5 JARÐFRÆÐILEGAR AÐSTÆÐUR

Porlákshöfn er staðsett á virku jarðskjálfta- og jarðhitasvæði og skal hönnun mannvirkja taka tillit til þess varðandi undirstöður, uppbyggingu burðarkerfa o.þ.h. Leitast skal við að útfæra jarðskjálftamótstöðu bygginganna með einföldum og ódýrum hönnunarviðmiðum.

Hluti af deiliskipulagssvæðinu er óraskaður mói með hraungrýti og er ráðgert að halda í hann að nokkru leyti á bæjarlandi, en ekki er gerð krafa um að haldið sé í móann/hraungrýtið innan lóða.

1.6 MARKMIÐ DEILISKIPULAGSINS

Meginhugmynd deiliskipulagsins er að móta nýtt hverfi með gott heildaryfirbragð, þar sem margbreytileikinn fær notið sín.

Uppbyggingarreitir íbúðarbyggðar afmarka hæfilegar íbúðabyrpingar sem gefa kost á einfaldri áfangaskiptingu. Mælikvarði og formfesta uppbyggingarreitanna verður í samhljómi við upphaflega byggð bæjarins. Þetta gefur fyrirheit um skýrt byggðarmynstur og þægilegt íbúðarumhverfi sem býður samtímis upp á margbreytilegar og nýstárlegar lausnir í útfærslu byggðar án þess að heildaryfirbragð líði fyrir.

Innan uppbyggingarreitanna verður byggð fjölbreytilegra húsagerða sem afmarka skjólgóða og sólríka inngarða innan hvers uppbyggingarreits. Mikill sveigjanleiki er innan hvers reits hvað húsagerðir varðar og má sjá fyrir sér fjölbreytta byggð raðhúsa, parhúsa, keðjuhúsa, fjölbýlishúsa eða samsetningar á þeim.

Samkvæmt drögum að rammaskipulagi er ráðgert að grænt belti liggja á milli miðbæjar í suðri og náttúru- og útivistarsvæðis í norðri, þræði sig í gegnum nýja íbúðarbyggð og tengist og samtvinnt inngörðum hennar. Eftir græna beltinu liggur samfelldur stígur fyrir gangandi og hjólandi og meðfram honum gefst möguleiki á margvíslegri notkun og upplifunum. Þær geta verið breytilegar og endurspeglad árstíðir, s.s. leiksvæði, matjurtareitir, æfingatæki, boltabúr, útigrill, gróðurhús og skautasvell svo eitthvað sé nefnt. Með góðri tengingu íbúða við útisvæðin, jafnt inngarða uppbyggingarreitanna sem græna beltið, gefst kjörið tækifæri til að þróa nútímalegt íbúðarumhverfi með vistvænar áherslur.

Sérstök áhersla er lögð á gönguvænt umhverfi. Göngu- og hjólaleiðir verða skýrar og samfelldar. Umferð bíla verður með hófstílltum aksturshraða. Bílastæði liggja almennt beint við götur. Möskvastærð og útfærsla gatnakerfis miðast við að móta fallett, öruggt og aðgengilegt göturými. Fyrir miðju þvergatna fer stígur græna beltisins yfir þær með forgangi gangandi og hjólandi.

Svæðið sem um ræðir liggur miðsvæðis í Þorlákshöfn, í nágrenni við íþróttamannvirki, leik- og útivistarsvæði, gunnskóla og leikskóla, auk þess sem bókasafn, heilsugæsla og verslanir eru innan deiliskipulagsreitsins, sem fyrr segir. Sérstök áhersla verður lögð á að á reitnum rísi hagkvæm og umhverfisvæn byggð.

Norðan Selvogsbrautar er ráðgert að nýr hverfishluti með verslunar-, þjónustu- og menningarhúsnæði (Miðsvæði) næst Selvogsbraut en þar fyrir norðan og vestan er íbúðarbyggð. Íbúðarbyggðin norðan Miðsvæðis skiptist upp í tvo húsareiti, beggja vegna græna beltisins. Innan húsa-reita er ráðgert að hinn ósnerti mói fái að njóta sín án teljandi inngrips. Að jafnaði er miðað við fremur lágreista, tveggja til þriggja hæða byggð, en möguleiki er á að stöku byggingar eða byggingahlutar verði lægri. Vestan við Miðsvæðið eru ráðgerð tvö þriggja hæða fjölbýlishús auk kjallara.

1.7 VEITUR OG LAGNIR

Stofnlagnir verða lagðar með hefðbundnu fyrirkomulagi undir götur eða gangstéttir. Þar sem fleiri en eitt hús eru saman um eina lóð mun bæjarfélagið koma fyrir einni tengingu inn á lóðina, en svo er það í höndum lóðahafa að dreifa innan lóðar. Kvaðir um stofn- og dreifikerfi koma fram á hæðar- og mæliblöðum og eftir því sem við á skulu lóðarhafar hlíta þeim. Innan deiliskipulagsreitsins, norðan Selvogsbrautar, hefur nú þegar verið lögð fráveitulögn í tengslum við fyrirhugaða byggð og er gert ráð fyrir að aðlaga nýja byggð að staðsetningu hennar.

1.8 GATNAKERFI

Hið nýja íbúðahverfi er þjónað, annarsvegar með nýrri götu (A-gata) sem liggur norður frá Selvogsbraut og hins vegar með nýrri götu (C-gata) sem liggur í austur frá nýju hringtorgi á Ölfusbraut. Allar götur norðan Selvogsbrautar eru skilgreindar sem íbúðagötur með hámarkshraða 30 km/klst.

Í gegnum hvorn íbúðarklasa fyrir sig og gegnum græna beltið er gert ráð fyrir einstefnugötum sem skilgreindar verði sem vistgötur með hámarkshraða 10 km/klst.

Þar sem græna beltið sem liggur gegnum miðjan deiliskipulagsreitinn þverar íbúðargötur er gert ráð fyrir að lækka umferðarhraða enn frekar með forgangi fyrir gangandi og hjólandi.

Gert er ráð fyrir að lækka hámarkshraða á hluta Selvogsbrautar í 30 km/klst með upphækkun götu og yfirborðsmeðhöndlun svo tengja megi betur nýtt grænt svæði norðan götunnar við núverandi íbúðarbyggð, verslun og þjónustu sunnan götunnar.

Við Selvogsbraut er ráðgert að verði ný biðstöð almenningsvagna. Biðstöðin er þannig vel tengd verslun og þjónustu við Selvogsbraut, auk þess að liggja þétt við græna beltið og tryggja þannig örugga og góða tengingu við nýja íbúðabyggð norðan Selvogsbrautar. Með því að hækka upp götu framan við biðstöðina er dregið úr hraða á Selvogsbraut og þverun yfir götuna gerð öruggari.

1.9 OPIN SVÆÐI OG STÍGAR

Á vegum sveitarfélagsins verða fjögur skilgreind opin svæði innan deiliskipulagsreitsins. Grænt belti norðan við Selvogsbraut, grænt svæði með bæjarlistaverki við Ölfusbraut og tveir húsagarðar á norðanverðum reitnum. Innan þeirra húsagarða er ráðgert að hinn ósnerti mói fá að njóta sín á bæjarlandi. Tvö minni opin svæði til viðbótar eru innan húsareita næst Selvogsbraut. Þau eru innan lóða verslunar-, þjónustu- og menningarhúsa og er heimilt að þar séu einnig bílastæði.

Megin göngustígar sem liggja um svæðið eru lagðir og reknir af sveitarfélaginu. Ekki eru gerðar breytingar á opnum svæðum eða stígum sunnan við Selvogsbraut. Grænt belti liggur gegnum svæðið og skiptir húsareitum í tvennt. Staðsetning hjólastígs innan beltisins er ekki bundinn, en miðað er við að hann myndi örugga og margbreytilega leið á milli einstaka svæða. Í beltinu mætti gera ráð fyrir margvíslegri notkun og upplifunum með vistvænar áherslur að leiðarljósi og fjölbreytilegum leik- og æfingasvæðum fyrir alla aldurshópa. Samkvæmt drögum að rammaskipulagi frá júlí 2019 er gert ráð fyrir að þetta græna belti nái norður að náttúru- og útivistarsvæðum í jaðri byggðar. Þá tengist hann Skálholtsbraut sunnan við Selvogsbraut og tengir þannig hið nýja hverfi við grunnskóla og sundlaug bæjarins.

Áhersla er lögð á að álagi á fráveitukerfi verði haldið í lágmarki vegna nýrrar byggðar á svæðinu og leitað verði umhverfisvænna og hagkvæmra lausna í fráveitumálum. Leitast skal við að nota blágrænar ofanvatnslausnir eins og kostur er, m.a. með gegndræpu yfirborði bílastæða.

1.10 HÚSAGERÐIR

Í meginatriðum er ný íbúðabyggð lágreist fjölbýlishús á 2-3 hæðum en leyfilegt er þó í að fara niður í eina hæð á stöku stað. Einnig er gert ráð fyrir raðhúsum á 1-2 hæðum. Tvö fjölbýlishús á 3 hæðum auk mögulegs, niðurgrafins kjallara eru ráðgerð vestast á reitnum. Verslunar-, þjónustu- og menningarhúsnæði á 1-3 hæðum með möguleika á íbúðum á efri hæðum auk niðurgrafins kjallara. Á skipulagsupprætti er sýnd hámarkshæð hvers húss en hámarksbyggingarmagn í skilmálatöflu getur komið í veg fyrir að hægt sé að fylla út í byggingarreit, bæði hvað varðar breidd og hæð. Niðurgrafnir kjallarar eru almennt heimilir þó innan þess sem hámarks byggingarmagn í skilmálatöflu leyfir.

1.11 FJÖLDI ÍBÚÐA/STÆRÐIR

Skipulagssvæðið er 7,7 ha að stærð. Samtals er gert ráð fyrir 76 íbúðum nyrst á reitnum í 6.980m² ofanjarðar, 30 íbúðum vestast á reitnum í 2.400m² ofanjarðar. Þá er gert ráð fyrir samtals 12.750m² ofanjarðar af verslunar-, þjónustu- og menningarhúsnæði, með möguleika á allt að 39 íbúðum á efri hæðum. Í skilmálatöflu er gerð grein fyrir stærðum lóða, nýtingarhlutfalli og heimiluðu byggingarmagni.

1.12 YFIRBRAGÐ BYGGÐAR

Mælst er til þess að aðalinngangar bygginga snúi að götuhliðum húsa eins og kostur er. Gera skal ráð fyrir dvalarsvæðum á lóðum íbúðarhúsa og þar sem íbúðir eru á jarðhæð skal eftir föngum afmarka þeim svæði á lóð til einkanota.

Vandað skal til allrar hönnunar og frágangs bygginga og annarra mannvirkja. Notast skal við endingargóð og vistvæn byggingarefni. Við efnisval fyrir byggingar og lóðir skal leitast við að velja efni út frá vistspori þess, þ.e. umhverfisáhrifum efnisins yfir allt vistferli þess, að teknu tilliti til rekstrarkostnaðar. Áhersla skal lögð á gróðursælt yfirbragð og vistvænar lausnir inngarða og forgarða.

Stefnt skal að heildstæðu yfirbragði opinna svæða, þ.e. græna beltisins, gangstétta, stíga, gatna og bílastæða og að þau fái einkennandi yfirbragð með samræmdum götugögnum, s.s. ljósa-staurum, bekkjum, gróðurkerjum, hjólagrindum o.þ.h.

Við gangstéttir og milli bílastæða meðfram íbúðargötum verða reitir fyrir gróður, hjólastæði o.fl. Þar sem samfelldir stígar og gönguleiðir liggja yfir götur, s.s. samfelld göngu- og hjólaleið eftir græna beltinu og gangstétt meðfram götu milli íbúðar- og atvinnusvæðis, skal notast við efni og yfirborð sem gefur til kynna forgang gangandi og hjólandi vegfarenda, s.s. með upphækkunum, mynstri eða efnisnotkun.

Yfirborð græna beltisins verður þakið gróðri að miklu leyti. Líkja má því við eins konar hryggjarstykki íbúðarhverfisins, þar sem svigrúm verður fyrir mikinn fjölbreytileika bygginga. Því er áhersla lögð á gott heildaryfirbragð og samfellu í ásýnd græna beltisins. Lagt er til að yfirborð göngu- og hjólareina samfellds stígs sem fer um græna beltið verði aðgreint í lit eða efni.

Huga skal vel að lýsingu og skulu svæði fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur fá jafnmikla eða meiri lýsingu en götur fyrir bílaumferð. Birta skal vera lágstemmd með aukinni lýsingu við götuþveranir, gatnamót og í almenningsrými. Hæð staura skal aðlöguð að götummynd og skulu götugögn fyrir lýsingu, s.s. staurar og fleira, taka mið af fyrirhugaðri snjallvæðingu varðandi búnað, burðarþol og tengingar við afl- og fjarskiptakerfi.

Þess skal gætt að garðar og almenningsrými séu eins sólrík og skjólgóð og kostur er.

2 ALMENNIR SKIPULAGSSKILMÁLAR

Húsagerðir eru frjálssar að öðru leyti en því sem fram kemur í skilmálum þessum, mæli- og hæðarblöðum. Ef byggð eru fleiri en eitt hús á sömu lóð skulu þau teiknuð af sama hönnuði og lögð fyrir byggingarfulltrúa sem ein heild. Þar sem hús eru á sömu lóð skal samræma útlit og útfærslur, efnisval og liti.

2.1 HÖNNUN OG UPPDRÆTTIR

Á aðaluppdrætti skal sýna skipulag lóða í aðalatriðum, hæðartölur á landi við hús og á lóðarmörkum, skjólveggi og annað sem máli skiptir fyrir fyrirkomulag og útlit mannvirkja.

Lögð er sérstök áhersla á mikilvægi þess að hönnun og framkvæmdir taki mið af því að lóðir eru litlar og nálægð milli húsa mikil.

Lóðamörk eru sýnd á skipulagsuppdrætti. Þessar upplýsingar eru til viðmiðunar, en nánar verður gerð grein fyrir lóðarmörkum, málsetningu lóða og lóðastærðum á mæliblöðum. Þar sem er misræmi gildir mæliblaðið.

2.2 MÆLI- OG HÆÐARBLÖÐ

Gera skal sérstakt mæli- og hæðarblað fyrir hverja lóð fyrir sig á grundvelli þessa deiliskipulags.

Mæli- og hæðarblað sýnir götunafn og númer, afstöðu húss og lóðar, hæðarlegu miðað við götu, eftir því sem við á, hnitaskrá og landnúmer.

2.3 BYGGINGARREITIR

Nýbyggingar skulu í meginatriðum byggð innan byggingarreita en heimilt er að byggja svalir, skyggni, opnar útitröppur, o.þ.h. utan byggingarreits. Svalir og skyggni geta náð 2 metra út fyrir byggingarreit á langhlíðum.

Heimilt er að byggja niðurgrafna kjallara undir húsum.

Bílakjallarar eru aðeins leyfðir í tengslum við þriggja hæða fjölbýlishús vestast á reitnum og undir verslunar- þjónustu- og menningarhúsnæði. Niðurgrafnir bílakjallarar mega ná út fyrir byggingarreit en skulu ekki ná út fyrir lóðarmörk.

2.4 SMÁHÝSI Á LÓÐ

Bygging lítilla smáhýsa skv. gr. 2.3.5 í byggingarreglugerð lið d og g sem undanþegnar eru byggingarleyfi eru ekki heimilar.

2.5 HÆÐ HÚSA/ÞAKFORM

Ný hús eru 1-3 hæða með frjálsu þakformi. Hámarks salarhæð er almennt 3m en 4m í verslunar- og þjónusturými á jarðhæð. Salarhæðir efstu hæða að hámarki 5m.

2.6 BÍLASTÆÐI

Bílastæði verða almennt við götur á bæjarlandi, að jafnaði innan lóða, ýmist samsíða eða hornrétt á götur, og verða þannig hluti göturýmis. Bílastæði skulu brotin upp reglulega með gróðri og hjólastæðum og skulu bílastæði vera lögð grassteini eða öðru sambærilegu gegndræpu yfirborðsefni sem hluti af grænu yfirbragði og blágrænum ofanvatnslausnum. Í tengslum við verslun, þjónustu eða menningu er heimilt að koma bílastæðum fyrir innan lóðar til viðbótar við stæði við götu.

Heildarfjöldi stæða skal vera að lágmarki 1 fyrir hverja íbúð en að hámarki 1,5 innan lóðar. Ekki er gert ráð fyrir gjaldtöku í tengslum við bílastæði á bæjarlandi. Bílakjallarar eru ekki heimilir í tengslum við húsareiti nyrst á deiliskipulagsreitnum. Í tengslum við fjölbýlishús vestast á reitnum er gert ráð fyrir bílakjallara með hámark eitt stæði fyrir hverja íbúð auk gestastæða ofanjarðar. Leiðbeinandi staðsetning skábrautar niður í bílakjallarann er sýnd á deiliskipulagsuppdretti. Staðsetning bílastæða á uppdretti er ekki bindandi.

Bílastæði skulu vera að hámarki 1 stæði fyrir hverja 100m² af verslunar-, þjónustu- og menningarhúsnæði innan lóðarmarka ofanjarðar og lágmark 5 hjólastæði fyrir hverja 1.000m². Bílastæði fyrir hreyfihamlaða skulu vera skv. ákvæðum byggingarreglugerðar. Núverandi bílastæði við ráðhús og verslunarbyggingu við Selvogsbraut haldast óbreytt.

Tryggja skal við ákvörðun stofnlagna að hægt sé að hlaða rafbíla í bílastæðum næst íbúðarhúsalóðum.

2.7 EFNIS- OG LITAVAL

Ekki eru kvaðir um efnisval umfram það sem reglugerðir og þessir skilmálar segja fyrir um. Litaval er frjálst.

2.8 SORPGEYMSLUR

Sorpgeymslur eru staðsettar innan lóðamarka, en þó má staðsetja þær við götur á bæjarlandi með sérstöku samþykki bæjaryfirvalda. Sorpgeymslur skulu vera í samræmi við fyrirmæli byggingarreglugerðar.

2.9 FRÁGANGUR LÓÐA / GIRÐINGAR / GRÓÐUR

Frágangur lóða skal vera í samræmi við samþykktu aðaluppdrætti og fyrirmæli byggingarreglugerðar. Lóðamörk samliggjandi lóða skal aðlaga með jöfnum landhalla milli hæðarpunkta sem gefnir eru upp á mæli- og hæðarblöðum. Þar sem lóðamörk liggja að göngustígum skal einnig laga með jöfnum landhalla milli hæðarpunkta.

Ekki er heimilt að setja upp girðingar á lóðamörkum. Heimilt er að byggja lága skjólveggi við verandir, að hámarki 1,5m háa og ekki nær lóðamörkum en 2m.

Ekki er heimilt að gróðursetja limgerði né annan gróður nær lóðamörkum en 60cm þegar lóðamörk snúa að götu/gangstétt.

Ekki er heimilt að planta Öspum, Hlyn eða Grenitrjám í görðum íbúðarhúsa innan deiliskipulags-svæðisins. Lögð er áhersla á gróðursetningu lágvaxinna trjáa í görðum. Fylgja skal ákvæðum byggingarreglugerðar (nr. 112/1212, gr. 7.2.2.) varðandi hæð trjágróðurs.

2.10 VERKHRADÍ

Sökklum og jarðvegsfyllingum skal lokið innan eins árs frá útgáfu byggingarleyfis. Bygging skal a.m.k. vera fokheld innan tveggja ára frá útgáfu byggingarleyfis. Byggingarframkvæmdum skal að öðru leyti vinda fram með eðlilegum hraða og skal öllum framkvæmdum lokið með varanlegu yfirborði lóðar og öðrum frágangi innan þriggja ára frá útgáfu byggingarleyfis.

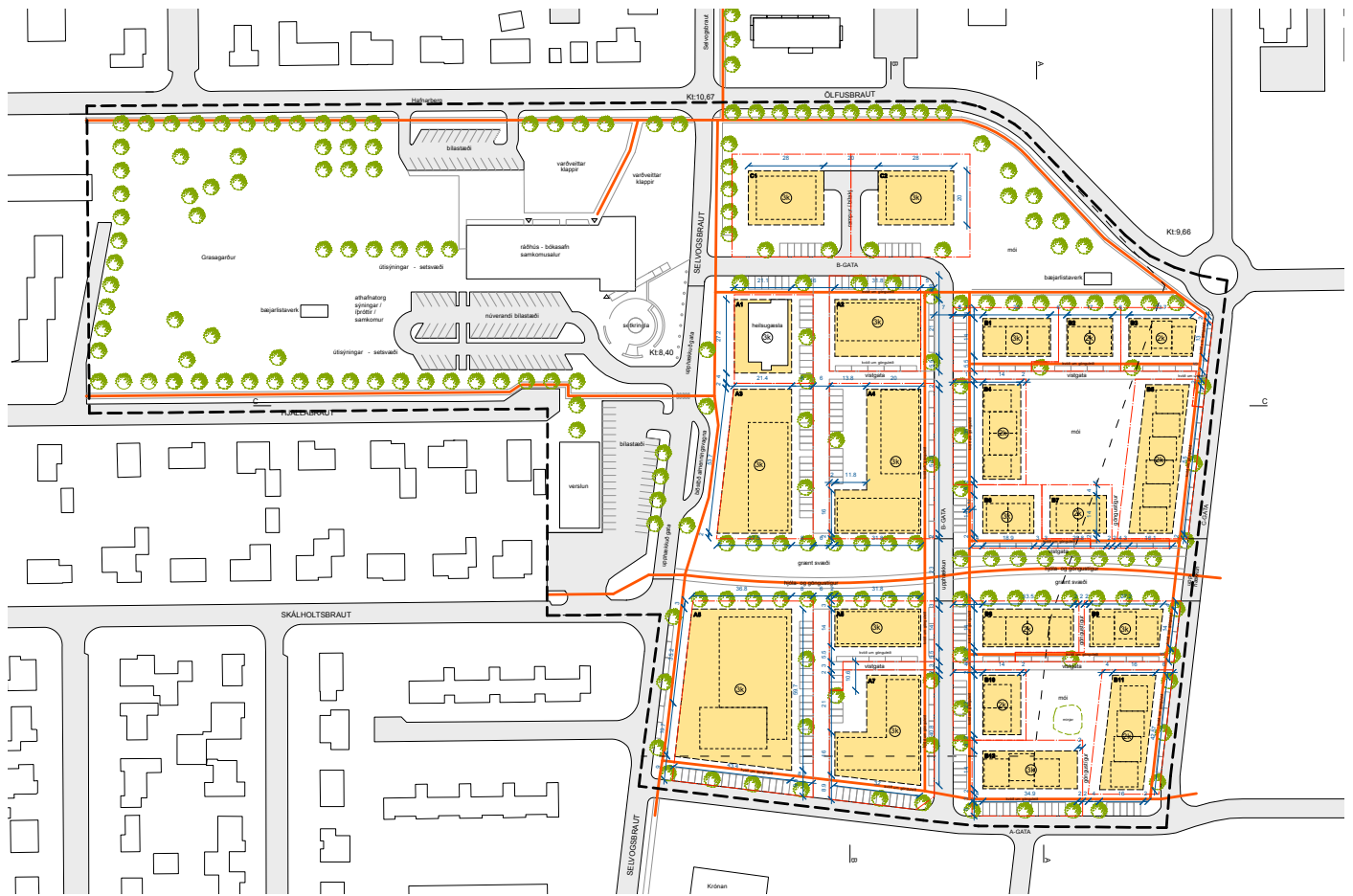
Óheimilt er að taka byggingu í notkun, eða hluta hennar, án þess að byggingarfulltrúi hafi gefið út öryggis- eða lokaúttektarvottorð.

2.11 SKILMÁLATÖFLUR

Lóðir	Lóðarstærð	Hámarks fj. íbúða	Heimilað byggingarm. ofanjarðar (m ²)	Heimilað byggínarm. neðanjarðar (m ²)	Heimilað byggingarm. samtals (m ²)	NHF ofanj.	NHF neðanj.	Skýring
A1	787	0	750	250	1.000	0,95	0,32	Verslun/þjónusta 3h
A2	1.191	8	1.200	400	1.600	1,01	0,34	Verslun/þjónusta 3h
A3	1.863	0	1.800	600	2.400	0,97	0,32	Verslun/þjónusta 3h
A4	1.940	14	2.100	700	2.800	1,08	0,36	Verslun/þjónusta 3h
A5	3.373	0	3.900	1.300	5.200	1,16	0,39	Verslun/þjónusta 3h
A6	925	6	1.050	350	1.400	1,14	0,38	Verslun/þjónusta 3h
A7	1.888	11	1.950	650	2.600	1,03	0,34	Verslun/þjónusta 3h
Samt.	11.967	39	12.750	4.250	17.000	1,07	0,36	
B1	881	9	720	180	900	0,82	0,20	Fjölbýlishús 3h
B2	576	4	320	80	400	0,56	0,14	Fjölbýlishús 2h
B3	806	6	460	115	575	0,57	0,14	Fjölbýlishús 2h
B4	1.052	8	640	160	800	0,61	0,15	Fjölbýlishús 2h
B5	1.502	6	1.040	260	1.300	0,69	0,17	Raðhús 2h
B6	670	6	480	120	600	0,72	0,18	Fjölbýlishús 3h
B7	626	4	320	80	400	0,51	0,13	Fjölbýlishús 2h
B8	964	8	640	160	800	0,66	0,17	Fjölbýlishús 2h
B9	864	9	720	180	900	0,83	0,21	Fjölbýlishús 3h
B10	702	4	340	85	425	0,48	0,12	Fjölbýlishús 2h
B11	1.204	4	740	185	925	0,61	0,15	Raðhús 2h
B12	1.147	9	840	210	1.050	0,73	0,18	Fjölbýlishús 3h
Samt.	10.994	77	7.260	1.815	9.075	0,66	0,17	
C1	1.670	12	1.200	1.320	2.520	0,72	0,79	Fjölbýlishús 3h
C2	1.670	12	1.200	1.320	2.520	0,72	0,79	Fjölbýlishús 3h
Samt.	3.340	24	2.400	2.640	5.040	0,72	0,79	
Alls	26.301	140	22.410	8.705	31.115	0,85	0,33	

3 SKIPULAGSUPPDRÁTTUR, SKÝRINGARMYND OG SKUGGAVARP

3.1 SKIPULAGSUPPDRÁTTUR



Deiliskipulagsuppdráttur - án mælikvarða

3.2 SKILMÁLASNEIÐINGAR



Sneiðingar - án mælikvarða

3.3 SKÝRINGARMYND



Möguleg uppbygging á deiliskipulagsreitnum

3.4 SKUGGAVARP



21. mars kl. 10:00



21. júní kl. 10:00



21. mars kl. 13:00



21. júní kl. 13:00



21. mars kl. 17:00



21. júní kl. 17:00

Skuggavarp af mögulegri uppbyggingu

4 UMHVERFISSKÝRSLA

Aðal- og deiliskipulagsbreytingin er háð lögum um umhverfismat áætlana nr. 105/2006 þar sem skipulagsbreytingarnar fela í sér framkvæmd sem falla undir lög um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000.

Við gerð umhverfismatsins var stuðst við leiðbeiningar Skipulagsstofnunar, annars vegar um umhverfismat áætlana og hins vegar um flokkun umhverfisþátta, viðmið, einkenni og vægi umhverfisáhrifa.

Forsendur við mat á umhverfisáhrifum byggja á tveimur meginþáttum, sem eru:

1. Viðmið í lögum og reglugerðum, stefnumótun stjórnvalda og skuldbindingar á alþjóðavísu.
2. Greining sérfræðinga á einkennum og vægi áhrifa á einstaka umhverfisþætti á áhrifasvæði.

Þættir þessa skipulagsbreytinga sem helst valda áhrifum á umhverfi eru uppbygging mannvirkja og lagning vega.

Peir umhverfisþættir sem helst gætu orðið fyrir áhrifum af völdum skipulagsins eru samfélag, grunnvatn, heilsa og öryggi, fornminjar og ásynd. Í töflu á bls. 3 eru bornir saman þrír kostir út frá vægi áhrifa í töflu hér að neðan.

1. Núllkostur telst til grunnástands
2. Gildandi aðal- og deiliskipulag
3. Breytt skipulag

4.1 YFIRLIT YFIR VÆGI UMHVERFISÁHRIFA

VÆGI ÁHRIFA	TÁKN	SKÝRING
Jákvæð áhrif		Stefna áætlunar hefur jákvæð áhrif á viðkomandi umhverfisþátt.
Óveruleg eða engin		Stefna áætlunar hefur ekki teljandi áhrif á viðkomandi umhverfisþátt.
Neikvæð áhrif		Stefna áætlunar hefur neikvæð áhrif á viðkomandi umhverfisþátt.
Óvissa		Ekki er vitað um eðli eða umfang áhrifa á umhverfisþáttinn. Skortur er á upplýsingum, tæknilegir annmarkar og/eða skortur á þekkingu.

4.2 UMHVERFISMAT VALKOSTA

UMHVERFISÞÆTTIR	MATSSPURNINGAR	NÚLL KOSTUR - GRUNNÁSTAND	GILDANDI SKIPULAG	BREYTT SKIPULAG
Samfélag	Mun skipulagið efla samfélagið og styrkja byggð?	Á svæðinu norðan Selvogsbrautar er í dag aðeins eitt hús, Heilsugæslustöð.	Gerir ráð fyrir allt að 7000m ² verslunarkjarna á 2 hæðum auk þriggja 3.-4. hæða fjölbýlishúsa með 39 íbúðum. Myndi því mögulega hafa jákvæð áhrif á atvinnulíf, ef eftirspurn yrði eftir svo miklu verslunarrými, en stuðlar ekki að mikilli fólksfjölgun.	Gerir ráð fyrir fjórtán fjölbýlishúsalóðum með allt að 110 íbúðum og sjö lóðum fyrir verslunar-, þjónustu- og menningarstarfsemi, á allt að 14.140m ² ofanjarðar, með allt að 39 íbúðum á efri hæðum. Myndi líklega hafa jákvæð áhrif á atvinnu- og menningarlíf og stuðla að töluverðri fólksfjölgun sem innviðir bæjarfélagsins ráða vel við.
Grunnvatn	Mun skipulagið hafa áhrif á grunnvatn?	Á svæðinu norðan Selvogsbrautar er að mestu óbyggður mói, fyrir utan Heilsugæslustöð og malbikað bílapan við hana.	Bæði verslunarkjarni og fjölbýlishús gera ráð fyrir stórum malbikuðum bílaplönnum, auk bílajakjallara, og yrði gegndræpt yfirborð því ekki mikið og því hafa neikvæð áhrif á grunnvatnsstöðu og auka álag á fráveitukerfi.	Almennt gert ráð fyrir að bílastæði séu samsíða götum og með gegndræpu yfirborði og hefur því jákvæð áhrif á grunnvatn og minnka álag á fráveitukerfi.
Heilsa og öryggi	Mun skipulagið bæta heilsu bæjarbúa?	Svæðið norðan Selvogsbrautar er í dag lítið sem ekkert notað af bæjarbúum, ef frá er talin Heilsugæslustöð.	Stór verslunarkjarni með stóru bílapani ýtir undir aukna bifreiðanotkun og hefur því neikvæð áhrif á heilsu bæjarbúa.	Gerir ráð fyrir að ýta undir notkun umhverfisvænna samgöngumáta með lagningu gróðursælla göngu- og hjólastíga og miðægri biðstöð almenningsvagna, og hefur því jákvæð áhrif á heilsu bæjarbúa.
Fornminjar	Mun skipulagið hafa áhrif á minjar?	Á svæðinu eru skráðar tvennar fornleifar. Annars vegar kálgarður sem telst sennilega ekki sem forleif í laganna skilningi, og hins vegar heimild um gamla leið yfir svæðið, sem þó hafa ekki fundist ummerki um.	Tekur ekki mið af kálgarðinum og gerir ráð fyrir að leggja veg alveg upp að honum, sem hefði neikvæð áhrif á fornleifarnar.	Kálgarðurinn yrði vel staðsettur inn í húsaagarði á bæjarlandi í goðum tengslum við göngustíg.
Ásýnd	Mun breytingin hafa áhrif á ásýnd svæðisins?	Ásýnd svæðisins norðan Selvogsbrautar einkennist af Heilsugæslustöð og óbyggðum móa og athafnasvæði austan við hann og Ráðhúsi að sunnan. Svæðinu hefur verið raskað nokkuð, m.a. með lagningu fráveitulagna.	Stór verslunarkjarni með stóru bílapani hefði ekki jákvæð áhrif á ásýnd svæðisins.	Byggðin er brotin upp í einingar sem kallast vel á við núverandi byggðarmynstur næriliggjandi svæði, og gert er ráð fyrir gróðursælum svæðum milli húsa og núverandi móa haldið öröskuðum að nokkrum hluta. Byggðin skyggir auk þess á athafnasvæði austan við deiliskipulagsreitinn frá Ráðhúsi og Þorlákshafnarvegi.